

## 第 89/2015 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十九條第二款及第一百三十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積2884平方米，位於氹仔島新城市中心，鄰近永誠街，稱為BT13b地段，其上建有235至329號樓宇，標示於物業登記局第21877號的土地的批給，以興建一幢作住宅、商業和停車場用途的樓宇。

二、基於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，將脫離前款所述土地，面積分別為699平方米及167平方米的地塊歸入國家私產及公產。批給土地的面積現改為2018平方米。

三、本批示即時生效。

二零一五年九月八日

運輸工務司司長 羅立文

## 附件

(土地工務運輸局第6120.04號案卷及  
土地委員會第46/2014號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——怡惠投資有限公司。

鑒於：

一、怡惠投資有限公司，總辦事處設於澳門宋玉生廣場322至362號誠豐商業中心10字樓N，登記於商業及動產登記局第18816 SO號，根據以其名義在第93870G號及第114340G號作出的登錄，該公司為一幅以租賃制度批出，面積2884平方米，位於氹仔島新城市中心，鄰近永誠街，稱為BT13b地段，其上建有235至329號樓宇，標示於物業登記局B102A冊第129頁背頁第21877號的土地其批給所衍生的權利，包括建築物的所有權的持有人。

二、承批公司擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，由兩幢建在一座6層高，其中兩層為地庫的裙樓上的22層高，

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 89/2015

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 do artigo 129.º e do artigo 139.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 884 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, junto à Rua de Viseu, na Baixa da Taipa, designado lote BT13b, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 235 a 329, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 877, para construção de um edifício, destinado a habitação, comércio e estacionamento.

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, duas parcelas de terreno a desanexar do terreno identificado no número anterior, respectivamente, com a área de 699 m<sup>2</sup> e 167 m<sup>2</sup>, para integrar no domínio privado e no domínio público do Estado, passando o terreno concedido a ter a área de 2 018 m<sup>2</sup>.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

8 de Setembro de 2015.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

## ANEXO

(Processo n.º 6 120.04 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 46/2014 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A Sociedade de Investimento Easyway Limitada, como segundo outorgante;

Considerando que:

1. A «Sociedade de Investimento Easyway Limitada», com sede em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 322 a 362, Centro Comercial Cheng Feng, 10.º andar N, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 18 816 SO, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade da construção, do terreno com a área de 2 884 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, junto à Rua de Viseu, Baixa da Taipa, designado por lote BT13b, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 235 a 329, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 21 877 a fls. 129v do livro B102A, conforme inscrição n.ºs 93 870G e 114 340G.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto por duas torres, cada uma com 22 pisos,

當中包括一層避火層的塔樓組成，作住宅、商業及停車場用途的樓宇，因此於二零一四年三月七日向土地工務運輸局遞交了相關建築計劃。根據該局代局長於二零一四年七月二十一日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、承批公司根據第10/2013號法律第一百三十九條的規定，於二零一四年八月十一日請求批准按照上述計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

四、由於涉及改變土地用途，由工業改為住宅、商業和停車場，須聽取經濟局的意見，該局發出了贊同意見。在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制訂修改批給的合同擬本。承批公司透過於二零一四年十二月十九日遞交的聲明書，已接納該擬本。

五、合同標的土地的面積為2884平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十二月四日發出的第22/1989號地籍圖中分別以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，其面積分別為2018平方米、699平方米及167平方米。

六、根據該地點街道準線的規定，將兩幅在上述地籍圖中以字母“B”和“C”標示，面積為699平方米及167平方米，將脫離前款所指土地的地塊分別歸屬國家私產及公產。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一五年三月五日舉行會議，同意批准有關申請。

八、行政長官於二零一五年四月二十日在運輸工務司司長的二零一五年四月二日意見書上作出批示，根據土地委員會的意見書，批准修改批給的申請。

九、已將以本批示作為憑證的合同的條件通知承批公司。該公司透過於二零一五年五月二十一日遞交由林衍威，男性，未婚，成年人，職業住所位於澳門宋玉生廣場322至362號誠豐商業中心10字樓N，以怡惠投資有限公司的行政管理機關成員身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。按照載於該聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經第二公證署核實。

十、承批公司已繳付由本批示作為憑證的合同第八條款(1)項規定的溢價金及第十條款規定的特別稅捐。

as quais incluem 1 piso de refúgio e assentam sobre um pódio com 6 pisos, sendo 2 pisos em cave, destinado a habitação, comércio e estacionamento, em 7 de Março de 2014, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da directora de Serviços, substituta, de 21 de Julho de 2014.

3. Em 11 de Agosto de 2014, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013.

4. Colhido o parecer da Direcção dos Serviços de Economia, que se pronunciou favoravelmente, uma vez que está em causa a mudança da finalidade do aproveitamento do terreno de industrial para habitação, comércio e estacionamento, e reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, conforme declaração apresentada em 19 de Dezembro de 2014.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 2 884 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 2 018 m<sup>2</sup>, 699 m<sup>2</sup> e 167 m<sup>2</sup>, na planta n.º 22/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 4 de Dezembro de 2013.

6. Por força dos alinhamentos definidos para o local, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «B» e «C» na referida planta, com a área de 699 m<sup>2</sup> e de 167 m<sup>2</sup>, a desanexar do terreno identificado no número anterior, reverterem, respectivamente, para o domínio privado e o domínio público do Estado.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 5 de Março de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. Por despacho do Chefe do Executivo de 20 de Abril de 2015, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 2 de Abril de 2015, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o parecer da Comissão de Terras.

9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 21 de Maio de 2015, assinada por Lam In Wai, solteiro, maior, com domicílio de profissional em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 322 a 362, Centro Comercial Cheng Feng, 10.º andar N, na qualidade de administrador e em representação da «Sociedade de Investimento Easyway Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A concessionária pagou a prestação de prémio e a contribuição especial estipuladas na alínea I) da cláusula oitava e na cláusula décima do contrato titulado pelo presente despacho.

十一、由於批給標的土地有一以中國工商銀行（澳門）名義作出的第170873C號具物權效力之預約抵押登記和第4612F號預約收益用途之指定登記，該實體已根據法律規定，聲明批准撤銷有關在第22/1989號地籍圖中以字母“B”和“C”定界及標示，面積為699平方米及167平方米，將納入國家私產及公產的地塊的抵押及收益用途的指定。

#### 第一條款——合同標的

##### 1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，面積為2,884（貳仟捌佰捌拾肆）平方米，位於氹仔島，其上建有永誠街實地門牌235至329號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十二月四日發出的第22/1989號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，並標示在物業登記局B102A冊第129頁背頁第21877號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第93870G號及第114340G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，面積699（陸佰玖拾玖）平方米，價值為\$699,000.00（澳門幣陸拾玖萬玖仟元整），將脫離上項所指土地的地塊歸還甲方，以納入私產；

3) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“C”定界及標示，面積167（壹佰陸拾柒）平方米，價值為\$167,000.00（澳門幣拾陸萬柒仟元整），將脫離1)項所指土地的地塊歸還甲方，以納入公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為2,018（貳仟零壹拾捌）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，以下稱為土地，其批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款——租賃期間

1. 租賃期間續期十年至二零二五年三月八日。

2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

#### 第三條款——土地的重新利用及用途

1. 土地重新利用作興建一幢屬分層所有權制度，由2（貳）幢均為22（貳拾貳）層高的塔樓，當中包括1（壹）層避火層，坐落於一座6（陸）層高，其中2（貳）層為地庫的裙樓所組成的樓宇，其用途分配如下：

1) 住宅：..... 建築面積21,548平方米；

11. Encontrando-se o terreno objecto da concessão onerado com promessa de hipoteca com eficácia real registada sob o n.º 170 873C e promessa de consignação de rendimentos registada sob o n.º 4 612F, a favor do «Banco Industrial e Comercial da China (Macau)», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar o cancelamento dessa hipoteca e consignação de rendimentos quanto às parcelas demarcadas e assinaladas na planta n.º 22/1989 com as letras «B» e «C», com a área de 699 m<sup>2</sup> e de 167 m<sup>2</sup>, a integrar nos domínios privado e público do Estado.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

##### 1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 884 m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados), situado na ilha da Taipa, onde se encontra construído o prédio que no local tem os n.ºs 235 a 329 da Rua de Viseu, demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 22/1989, emitida pela DSCC, em 4 de Dezembro de 2013, descrito na CRP sob o n.º 21 877 a fls. 129 V do livro B102A e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito sob os n.ºs 93 870G e 114 340G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «B» na mencionada planta cadastral, com a área de 699 m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa e nove metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 699 000,00 (seiscentas e noventa e nove mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio privado;

3) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «C» na mencionada planta cadastral, com a área de 167 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e sete metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 167 000,00 (cento e sessenta e sete mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea 1), que se destina a integrar o domínio público, como via pública.

2. A concessão de terreno agora com 2 018 m<sup>2</sup> (dois mil e dezoito metros quadrados) assinalado e demarcado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é renovado por dez anos até 8 de Março de 2025.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

#### Cláusula terceira — Reaproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto por 2 (duas) torres, cada com 22 (vinte e dois) pisos, as quais incluem 1 (um) piso de refúgio respectivamente, e assentam sobre um pódio com 6 (seis) pisos, sendo 2 (dois) pisos em cave, afectados às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: ... com a área bruta de construção de 21 548 m<sup>2</sup>;

- 2) 商業：..... 建築面積1,027平方米；
- 3) 停車場：..... 建築面積8,140平方米。
2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

#### 第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金如下：

1) 在土地重新利用的期間，每平方米批出土地的租金為\$10.00（澳門幣拾元整），總金額為\$20,180.00（澳門幣貳萬零壹佰捌拾元整）；

2) 在土地重新利用完成後，改為繳付：

- (1) 住宅：建築面積每平方米\$5.00（澳門幣伍元整）；
- (2) 商業：建築面積每平方米\$7.50（澳門幣柒元伍角）；
- (3) 停車場：建築面積每平方米\$5.00（澳門幣伍元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

#### 第五條款——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為48（肆拾捌）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計120（壹佰貳拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，遞交動工申請。

2) Comércio: ..... com a área bruta de construção de 1 027 m<sup>2</sup>;

3) Estacionamento: .... com a área bruta de construção de 8 140 m<sup>2</sup>.

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

3. O segundo outorgante é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situe.

#### Cláusula quarta – Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de reaproveitamento do terreno, \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 20 180,00 (vinte mil, cento e oitenta patacas).

2) Após o reaproveitamento do terreno, passa a pagar:

(1) Habitação: \$ 5,00 (cinco patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção;

(3) Estacionamento: \$ 5,00 (cinco patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

2. As rendas podem ser actualizadas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula quinta – Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obra, para a apresentação do pedido de início da obra.

4. 為適用上款的規定，計劃必須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

#### 第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一三年十二月四日發出的第22/1989號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

#### 第七條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%（百分之零點一）的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

#### 第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$143,335,331.00（澳門幣壹億肆仟叁佰叁拾叁萬伍仟叁佰叁拾壹元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$50,000,000.00（澳門幣伍仟萬元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時繳付；

2) 餘款\$93,335,331.00（澳門幣玖仟叁佰叁拾叁萬伍仟叁佰叁拾壹元整），連同利率5%的利息分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$24,810,200.00（澳門幣貳仟肆佰捌拾壹萬零貳佰元整）。第一期須於作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

#### 第九條款——保證金

1. 根據第10/2013號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保提供保證金\$20,180.00（澳門幣貳萬零壹佰捌拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

4. Para efeitos do disposto no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

5. A requerimento do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

#### Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 22/1989, emitida pela DSCC, em 4 de Dezembro de 2013, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

#### Cláusula sétima — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

#### Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 143 335 331,00 (cento e quarenta e três milhões, trezentas e trinta e cinco mil, trezentas e trinta e uma patacas), da seguinte forma:

1) \$ 50 000 000,00 (cinquenta milhões de patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;

2) O remanescente, no valor de \$ 93 335 331,00 (noventa e três milhões, trezentas e trinta e cinco mil, trezentas e trinta e uma patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 24 810 200,00 (vinte e quatro milhões, oitocentas e dez mil, duzentas patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

#### Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 20 180,00 (vinte mil, cento e oitenta patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. 第1款所述的保證金在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

#### 第十條款——特別稅捐

當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須根據八月二日第219/93/M號訓令的規定，就標示於物業登記局第21877號的土地其的批給由二零一五年三月九日起續期10（壹拾）年，繳付特別稅捐，金額為\$384,150.00（澳門幣叁拾捌萬肆仟壹佰伍拾元整）。

#### 第十一條款——移轉

1. 倘土地未被完全重新利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影響第十五條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控權股東公司資本超過50%（百分之五十）；

2) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生狀況的處分權或在程序中作出所有行為。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控權股東資本公司資本超過10%（百分之十），須在有關係事實發生後30（叁拾）日內將之通知土地工務運輸局，否則於首次違反時，處以相當於溢價金1%（百分之一）的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金方面。

5. 在未完成重新利用前，按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

6. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

#### 第十二條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第八條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

3. A caução referida no n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

#### Cláusula décima – Contribuição especial

O segundo outorgante paga uma contribuição especial devida pela renovação do prazo de concessão do terreno descrito sob o n.º 21 877 na CRP, por um período de 10 (dez) anos, a contar de 9 de Março de 2015, no montante de \$ 384 150,00 (trezentas e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta patacas), de acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

#### Cláusula décima primeira – Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima quinta.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão:

1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% (dez por cento) do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua ocorrência, sob pena de aplicação de multa no montante correspondente a 1% (um por cento) do prémio na primeira infracção e de rescisão da concessão na segunda infracção.

4. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao prazo de reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do reaproveitamento, o segundo outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

6. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

#### Cláusula décima segunda – Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第八條款訂定的溢價金的證明及履行第六條款訂定的義務，以及清繳倘有的罰款後，方予發出。

#### 第十三條款——監督

在批出土地的重新利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

#### 第十四條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

1) 第七條款第1款規定的150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成重新利用，且不論之前曾否被科處罰款；

2) 連續或間斷中止重新利用土地超過90（玖拾）日，但有合理解釋且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給的失效導致已繳付的溢價金以及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、租金或倘有的罰款。

#### 第十五條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

1) 未經同意而更改土地的重新利用或修改批給用途；

2) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務；

3) 違反第十一條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4) 第二次違反第十一條款第3款的規定；

5) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；

6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行重新利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；

7) 轉租賃。

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade e desde que as obrigações estabelecidas na cláusula sexta estejam cumpridas, e as multas, se as houver, pagas.

#### Cláusula décima terceira — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### Cláusula décima quarta — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do reaproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sétima, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do reaproveitamento do terreno por 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

2. A caducidade da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante dos prémios vencidos, rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

#### Cláusula décima quinta — Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;

2) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava;

3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima primeira;

4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima primeira;

5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

6) Quando, no seguimento de alteração do planeamento urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o reaproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) Subarrendamento.

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給被解除後，導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十條第五款和第六款的情況除外。

*第十六條款——有權限法院*

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

*第十七條款——適用法例*

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

2. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. Rescindida a concessão, reverterem para o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do planeamento urbanístico.

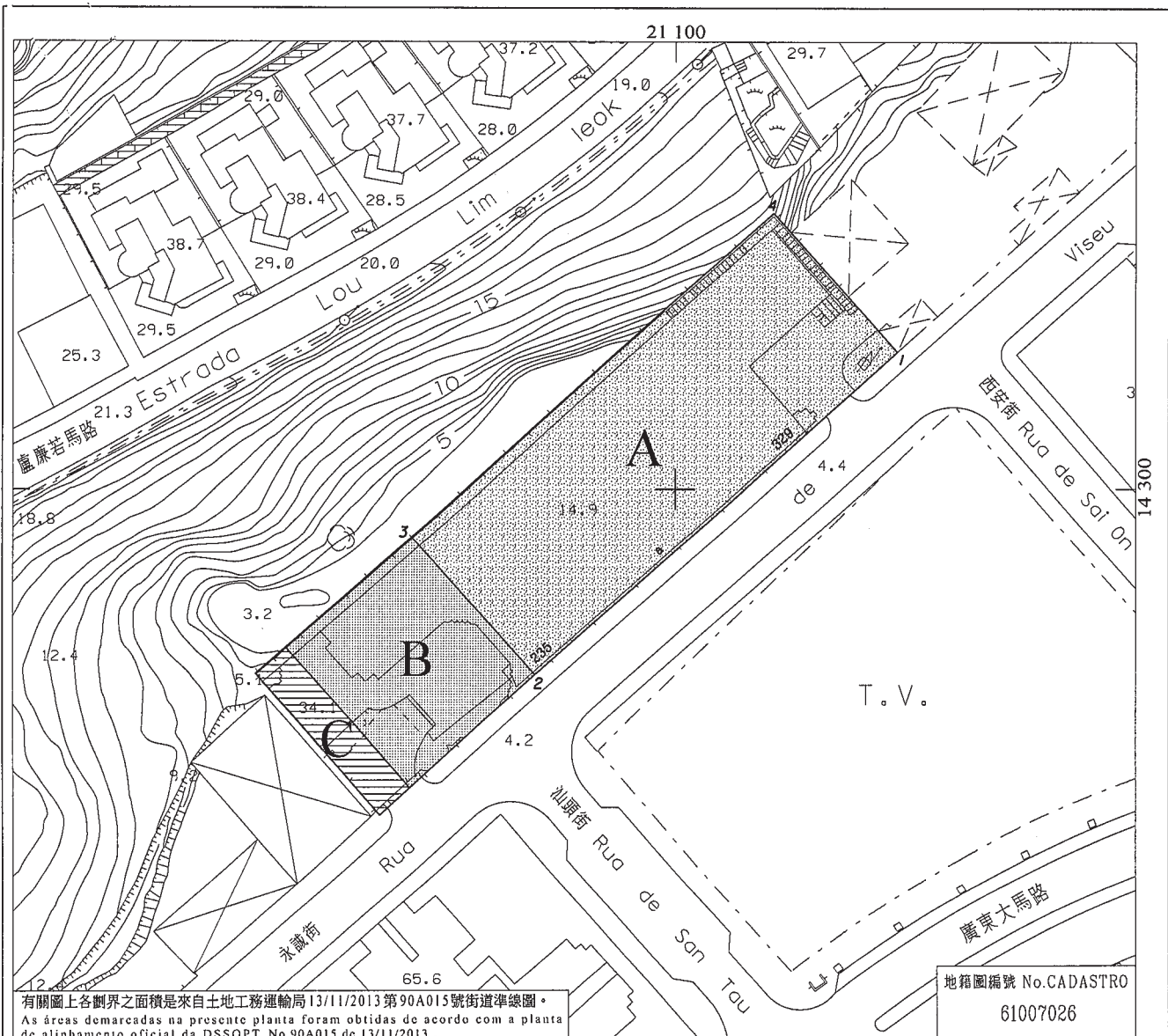
*Cláusula décima sexta — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

*Cláusula décima sétima — Legislação aplicável*




O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.





位於鄰近永誠街之土地(實地門牌永誠街235-329號) - 氹仔  
(氹仔新城市中心-BT13b地段)

Terreno junto à Rua de Viseu (no local tem os n<sup>os</sup> 235-329 da Rua de Viseu) - Taipa  
(Baixa da Taipa - Lote BT13b)

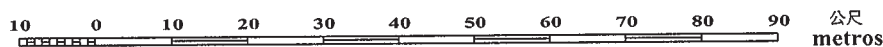
-  面積 " A " = 2 018 平方米  
Área m<sup>2</sup>
-  面積 " B " = 699 平方米  
Área m<sup>2</sup>
-  面積 " C " = 167 平方米  
Área m<sup>2</sup>

N <sup>o</sup>	M (m)	P (m)
1	21 133.2	14 320.1
2	21 078.9	14 272.0
3	21 060.4	14 292.8
4	21 114.7	14 340.9



地圖繪製暨地籍局  
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準:平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

## 四至 Confrontações actuais:

## - 地塊 Parcela A:

- 東北 - 位於鄰近永誠街之土地，於物業登記局被推定沒有登記；  
 NE - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Rua de Viseu;  
 東南 - 永誠街;  
 SE - Rua de Viseu;  
 西南 - B地塊;  
 SW - Parcela B;  
 西北 - 位於鄰近盧廉若馬路之土地 (nº22501);  
 NW - Terreno junto à Estrada Lou Lim Ieok (nº22501);

## - 地塊 Parcela B:

- 東北 - A地塊;  
 NE - Parcela A;  
 東南 - 永誠街;  
 SE - Rua de Viseu;  
 西南 - C地塊;  
 SW - Parcela C;  
 西北 - 位於鄰近盧廉若馬路之土地 (nº22501) 及位於鄰近盧廉若馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記;  
 NW - Terreno junto à Estrada Lou Lim Ieok (nº22501) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada Lou Lim Ieok;

## - 地塊 Parcela C:

- 東北 - B地塊;  
 NE - Parcela B;  
 東南 - 永誠街;  
 SE - Rua de Viseu;  
 西南 - 位於鄰近永誠街之土地，於物業登記局被推定沒有登記;  
 SW - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Rua de Viseu;  
 西北 - 位於鄰近盧廉若馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記。  
 NW - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada Lou Lim Ieok.

- 備註: - "A+B+C"地塊相應為標示編號 21877。(AR)  
 OBS: - As parcelas "A+B+C" correspondem à totalidade da descrição nº21877.(AR)  
 - "B"地塊，用作澳門特別行政區的土地儲備用途，應被騰空及歸入國有私產土地。  
 A parcela "B" é terreno destinado a reserva de terreno da R.A.E.M., devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio privado do Estado.  
 - "C"地塊，用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。  
 A parcela "C" é terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no domínio público do Estado.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局  
 DIREÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

屬本圖附件 22/1989於 04/12/2013  
 Anexo à Planta de

二零一五年九月九日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 張翠玲

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 9 de Setembro de 2015. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.